

# GEMEINDE OSTERRÖNFELD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33 A „Kreishafen-Süd, Bürogebäude“



### Zusammenfassende Erklärung

(§ 10 Abs. 4 BauGB)

#### **AC** PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

## 1 Planungserfordernis Planerische Zielsetzung

Ausgelöst durch den Ansiedlungswunsch eines Produzenten für Windenergieanlagen in Schleswig-Holstein wurden landesweit eine Vielzahl von möglichen Standorten auf ihre Eignung hin untersucht. Ein wesentliches Kriterium ist dabei eine unmittelbare Schiffanbindung aufgrund der Dimensionen der Produkte, die zum Teil nicht über die Straße zu transportieren sind. Verblieben ist letztendlich der Standort Osterrönfeld. Durch zusätzliche, begleitende Anfragen entwickelte sich der Bedarf zur Errichtung des Kreishafens-Süd mit daran anschließenden Gewerbeflächen. Ziel ist die Entwicklung eines gezielt, den Bereich Windenergie ansprechenden Gewerbegebietes, das sowohl der Produktion als auch der Forschung und Entwicklung dient.

## 2 Maßgebliche Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, die im Umweltbericht als Kapitel der Begründung dokumentiert ist. Das Vorhaben wurde auf seine grundsätzliche Notwendigkeit und auf Alternativen geprüft. Diese Prüfung hat sowohl Standort als auch Konzept bestätigt.

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen - mit gesonderten Aussagen zur FFH-Verträglichkeit, zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### Betrachtung der Schutzgüter

Zunächst erfolgt die schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet umfasst die große brach liegende Freifläche, die von den Anliegern zur Erholung genutzt wird. Die Böden sind tiefgründig sandig und durch einen sehr tiefen Grundwasserstand geprägt. Das Klima lässt sich als allgemeines Freiraumklima ohne besondere Funktionen beschreiben. Als Vegetation sind im Gebiet Ruderalfluren mit teilweise trockener Prägung und Gebüschgruppen sowie ein Laubwaldstück vorhanden. Vereinzelt stehen Einzelbäume.

Hinsichtlich der Tierwelt bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für allgemein verbreitete Vogelarten der Stadtrandlagen und Gebüsche. Es wird von Fledermäusen als Jagdrevier genutzt. Amphibien und Reptilien wurden nicht

vorgefunden.

Als Schutzgebiete und -objekte sind ein Knick, sämtliche vorkommende Vogelarten, zahlreiche Wirbellose und einige Kleinsäuger als besonders geschützte Arten sowie zwei Fledermausarten als streng geschützte Arten einzuordnen. Der östliche Teil des Geltungsbereichs (siedlungsnaher Erholungsfläche) besitzt für das Schutzgut Mensch und ein Teilaspekt im Westen (Knick) für das Schutzgut Pflanzen hohe Bedeutung. Ansonsten wird fast allen Schutzgütern eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Geringe Bedeutung hat das Gebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt (bis auf den Knick mit mittlerer Bedeutung) sowie im Bereich des Kleingartengeländes hinsichtlich des Schutzguts Vegetation.

Mit dem Vorhaben werden großflächige Versiegelungen ermöglicht, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwasserhaushaltes ausgelöst werden. Des Weiteren ist auch die Errichtung eines Bauwerks mit Fernwirkung, die Verkleinerung von siedlungsnahen Freiflächen mit Erholungsfunktion sowie der Verlust eines Knicks als erhebliche nachteilige Auswirkung zu berücksichtigen. Als Vorteilhaft kann die Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde Osterröfnfeld betrachtet werden.

Durch Gebäudestellung, Abschirmungen der Parkpalette und Festsetzung von Lärmkontingenten werden potenziellen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen minimiert. Zum Schutz der Tierwelt werden Fledermauskästen montiert und Gehölzrodungen in unempfindliche Zeiträume gelegt. Eingriffe in das Landschaftsbild durch das Parkdeck werden durch Fassadenbegrünung minimiert.

Durch Gebäudestellung, Abschirmungen der Parkpalette und Festsetzung von Lärmkontingenten werden potenziellen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen minimiert. Zum Schutz der Tierwelt werden Fledermauskästen montiert und Gehölzrodungen in unempfindliche Zeiträume gelegt. Eingriffe in das Landschaftsbild durch das Parkdeck werden durch Fassadenbegrünung minimiert.

Innerhalb vom B-Plangebiet sind als Ausgleichsmaßnahmen die Anlage einer Gehölzanpflanzung sowie Baumpflanzungen anzusehen. Außerhalb vom Plangebiet werden eine Ersatzfläche für Grünlandextensivierung aus dem Ökokonto der Gemeinde Osterröfnfeld zur Verfügung gestellt und eine zusätzliche Ersatzfläche aufgeforstet. Des Weiteren ist eine Knickneuanlage vorgesehen.

#### FFH-Verträglichkeit

250 m östlich vom B-Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE-1724-302 "Wehrau und Mühlenau". Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des

FFH-Gebiets zu überprüfen wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Diese stuft das Projekt als verträglich ein.

#### Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des B-Plan Nr. 33a der Gemeinde Osterrönfeld bzw. dem begleitenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LPF), welcher zeitlich parallel erstellt wird. Der LPF kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können. Das im LPF dargestellte Kompensationsdefizit wird über Grünlandextensivierung im Wilden Moor (Ökokontofläche der Gemeinde Osterrönfeld), eine Ersatzaufforstung sowie Knickneuanlage innerhalb des Gemeindegebietes von Osterrönfeld kompensiert.

#### Artenschutz

Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 33a sind besonders geschützte Arten vorhanden. Als streng geschützte Art wurden zwei Fledermausarten im Planungsgebiet beobachtet. Nach Durchführung geeigneter Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Vorhabensausführung ist davon auszugehen, dass es nicht zu einem Verlust von nicht ersetzbaren Biotopen von streng geschützten Arten kommt und dass Verbotstatbestände nicht berührt werden.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der hohen Flächenausnutzung gab es wenig Spielraum für anderweitige Planungsmöglichkeiten. Es wurde die Positionierung der Baufläche mit der maximalen Bauhöhe von 35 m diskutiert und eine Lösung mit den geringsten Auswirkungen auf das Landschaftsbild gewählt.

### 3 Verfahrensablauf

Nach der Konzeptfindung anhand verschiedener Erschließungs- bzw. Bauvarianten wurde die verfahrensgemäße frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Zu den wichtigen fachlichen Aufgabenstellungen, wie der möglichen Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes, der Lärmschutzproblematik, der überörtlichen Verkehrsführung sowie des hochbaulichen Konzeptes wurden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden frühzeitig beteiligt. Von behördlicher Seite sowie von Umweltverbänden und Anwohnern wurden die benannten Themenfelder vertiefend diskutiert. Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung lag der Schwerpunkt der Diskussion auf diesen Themenfeldern. Besonders intensiv wurde die Frage der Aufteilung des Gesamtprojektes auf unterschiedliche Planverfahren diskutiert.

Die vorgetragenen Anregungen wurden umfassend beraten und sind, sofern sie aus Sicht der gemeindlichen Gremien fachlich begründet waren, in die gutachterlichen Be-

trachtungen und das Bebauungskonzept eingeflossen. Über alle Veranstaltungen und Beratungen ist wiederholt in den örtlichen Presseorganen berichtet worden. Der Planungsprozess fand mithin unter umfassender öffentlicher und behördlicher Beteiligung statt.

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	07.12.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	07.09.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	08.03.2007
Öffentliche Auslegung:	18.01.2008 bis 18.02.2008
Abwägung:	19.03.2008
Satzungsbeschluss:	19.03.2008
Bekanntmachung:	24.06.2008
Inkrafttreten:	02.07.2008

#### 4 Zentrale Abwägungsentscheidungen

Die grundsätzliche Entscheidung für die Nutzung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung getroffen.

Die zentralen Abwägungsentscheidungen des daraus entwickelten Bebauungsplanverfahrens betrafen die Behandlung der Verträglichkeit des angrenzenden FFH-Gebietes, der überörtlichen Erschließung des Gebietes und des Nachweises der Verträglichkeit bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastungen.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der Planungen mit dem angrenzenden FFH-Gebiet machte sich die Gemeinde die gutachterlichen Betrachtungen zu eigen. Diese mündeten in einer Reihe von Festsetzungen (u. a. Stellung der Gebäude sowie Lärmfestsetzungen, Eingrünung des Parkdecks, Bepflanzungsfestsetzungen).

Hinsichtlich der Lärmbelastungen folgte sie Gemeinde den gutachterlichen Empfehlungen, die eine Reihe von Festsetzungen im Bebauungsplan nach sich zogen.

Bezüglich der überörtlichen Erschließung traf die Gemeinde Vereinbarungen mit der benachbarten Stadt Rendsburg und der Straßenbauverwaltung bezüglich der Schaffung einer direkten Anbindung an die B 202. Diese Vereinbarung mündete, in der Aufstellung des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Rendsburg, der die Anbindung an die B 202 planungsrechtlich sichert.

Bezüglich der Aufteilung der Gesamtplanung in einzelne Planverfahren wurde darauf verwiesen, dass der Hafen und seine Anbindung zwingend Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens ist, die überörtliche Anbindung an die B 202 im wesentlichen über Rendsburger Stadtgebiet verläuft und somit ebenfalls ein gesondertes Verfahren erfordert. Die Aufteilung in die Bebauungspläne 33 a und b wurde aufgrund des unterschiedlichen Umsetzungstempos zwischen Verwaltungs- bzw. Forschungs- und For-

schungs- und Entwicklungseinrichtungen notwendig. In allen Planverfahren wurde deshalb eine Gesamtdarstellung bezüglich aller relevanten Einzelthemen Bestandteil der Darstellungen.